



DENAK Ejendomme ApS

**Lyrevej 1
6600 Vejen**

CVR nr. 44385376

**Årsrapport
20. okt. 2023 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. jun. 2025

Jacob Flohr Kristiansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsespåtegninger

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 20. okt. 2023 - 31. dec. 2024 9

Balance 31. dec. 2024 10

Noter 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

DENAK Ejendomme ApS
Lyrevej 1
6600 Vejen

CVR-nr: 44385376
Stiftelsesdato: 20. okt. 2023
Direktion: Jacob Flohr Kristiansen
Saeed Khalili-Tabrizi
Navid Khalili-Tabrizi Jensen

Regnskabsår: 20. okt. 2023 - 31. dec. 2024

Revisor

Navn og efternavn på revisor: Joachim Munch
Beskrivelse af revisor: statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer: mne42244
Firmanavn: Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vejnavn: Skagensgade
Nummer: 1
Postnummer: 2630
By: Taastrup
CVR-nr: 44528045

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. okt. 2023 - 31. dec. 2024 for DENAK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. okt. 2023 - 31. dec. 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 30. jun. 2025

Direktion

Jacob Flohr Kristiansen
Direktør

Saeed Khalili-Tabrizi
Direktør

Navid Khalili-Tabrizi Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

Til den daglige ledelse i DENAK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DENAK Ejendomme ApS for regnskabsåret 20. okt. 2023 - 31. dec. 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 30. jun. 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 44528045

Joachim Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne42244

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at indkøbe og udvikle boliger og erhvervsjendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -115.997, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. -75.997.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, samt enkelte bestemmelser for Regnskabsklasse C.

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 25 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 20. okt. 2023 - 31. dec. 2024

| | Note | 2024 |
|--|------|-----------------|
| | | kr. |
| Bruttoresultat | | 49.752 |
| Personaleomkostninger | 1 | -273 |
| Af- og nedskrivninger | | -68.649 |
| Resultat før finansielle poster | | -19.170 |
| Andre finansielle indtægter | | 6.641 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -135.906 |
| Resultat før skat | | -148.435 |
| Skat af årets resultat | | 32.438 |
| Årets resultat | | -115.997 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | -115.997 |
| Årets resultat | | -115.997 |

Balance 31. dec. 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> |
|---|-------------|-------------------------|
| Aktiver | | kr. |
| Grunde og bygninger | | 1.882.556 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>1.882.556</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>1.882.556</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | 32.438 |
| Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 7.235 |
| Tilgodehavender | | <u>39.673</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>867.302</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>906.975</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.789.531</u></u> |

Balance 31. dec. 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------------------|
| | | kr. |
| Passiver | | |
| Selskabskapital | | 40.000 |
| Overført resultat | | -115.997 |
| | | <u>-75.997</u> |
| Egenkapital | | |
| Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 1.275.222 |
| | | <u>1.275.222</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.275.222 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 594.423 |
| Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 932.702 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet) | | 56.000 |
| Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter | | 7.181 |
| | | <u>1.590.306</u> |
| Kortfristede forpligtelser | | 1.590.306 |
| Gældsforpligtelser | | 2.865.528 |
| | | <u>2.865.528</u> |
| Passiver i alt | | 2.789.531 |
| | | <u><u>2.789.531</u></u> |

Noter

| | 2024 |
|---------------------------------|------------|
| | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | |
| Andre personaleomkostninger | 273 |
| I alt | 273 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |

| | 2024 |
|--|----------------|
| | kr. |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 95.346 |
| Renteomkostninger til associerede virksomheder | 40.560 |
| I alt | 135.906 |

| | Gæld Primo | Gæld Ultimo | Restgæld efter 5 år |
|---|---------------|------------------|------------------------|
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 1.275.222 | 982.233 |
| I alt | 0 | 1.275.222 | 982.233 |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Saeed Khalili-Tabrizi

Navn returneret af MitId: Saeed Khalili-Tabrizi
Direktør
ID: 269a316e-0b32-4ed3-8ecc-94cb44a99b54
IP-adresse: 217.74.147.98:33256
Dato for underskrift: 30-06-2025 20:59:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Navid Khalili-Tabrizi Jensen

Navn returneret af MitId: Navid Khalili-Tabrizi Jensen
Direktør
ID: 1ab9c647-37ba-4ee3-879a-3c2f865143c8
IP-adresse: 83.151.136.198:50552
Dato for underskrift: 30-06-2025 13:49:46 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Joachim Munch

Navn returneret af MitId: Joachim Bardrum Munch
statsautoriseret revisor
ID: d82210c4-abca-4f96-8743-b2620e231b9d
IP-adresse: 178.132.237.165:18022
Dato for underskrift: 30-06-2025 21:58:35 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Jacob Flohr Kristiansen

Navn returneret af MitId: Jacob Flohr Kristiansen
Direktør og Dirigent
ID: 38f241a5-557c-460e-9ffa-bfc0e37cb331
IP-adresse: 5.103.64.114:49059
Dato for underskrift: 01-07-2025 09:24:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 14c518XTTPz252675733